תאריך: 5 ביולי, 2022
מספרי מינוי: 2823-2021
מספרנו: 805.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש,
נסים סטצי
באמצעות השמאי יעקב שלומי
בדוא"ל: yaakov.shlomi@gmail.com
ג.א. נ.,

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב, גבעתיים
באמצעות השמאית רחל פרנקו
rafranco@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6162 חלקה 122 חלקת משנה 19
רחוב ההסתדרות 11, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 06/03/2022 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש חלקי בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

תכנית גב/589 (503-0220798) – 01/01/2018

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 19/04/2022.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בקומה רביעית
גוש	6162
חלקה	122
חלקת משנה	19
שטח החלקה הרשום	7,760
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	ההסתדרות 11, גבעתיים

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. עפ"י אתר משרד האוצר מנהל התכנון צוין כי התכנית אושרה ביום 03/06/2018; מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים לעניין המועד הקובע, קיבלתי את עמדתם.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כחלקת משנה 19 חלקה מס׳ 122 בגוש 6162, ממוקמת ברחוב ההסתדרות 11, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

6.2. שכונת ״תל גנים״ תחומה בדרך יצחק רבין מצפון, דרך אלוף שדה מדרום וברחוב המאבק ממערב.

6.3. רחוב ההסתדרות, הינו רחוב פנימי בשכונה המתמשך במקביל וממזרח לרחוב המאבק.

6.4. הסביבה מאופיינת ברובה בבתי מגורים בבנייה רוויה וותיקה, לצד צמודי קרקע ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 7,760 מ״ר. צורתה אי-רגולרית דמוית מלבן מעוגל. החלקה ממוקמת בצידו הצפוני-מזרחי של הרחוב. בתחום החלקה 5 מבני מגורים וותיקים טוריים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, סה״כ 144 יח״ד. עורף החלקה פונה לשטח ציבורי פתוח.

6.6. הדירה נשוא השומה ממוקמת בבניין הדרומי שבו 3 כניסות וסה״כ 24 יח״ד.
הדירה ממוקמת בקומה רביעית (ללא מעלית), ושטחה כ-83 מ״ר[2]. בעת הביקור בנכס ניכר כי מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה טוב לגילה ומצבו של הבניין תואם את גילו.

6.7. המקרקעין שבנדון מיועדים להריסה, במסגרת תכנית פינוי בינוי החלה על שטח של כ-26 ד׳, והמציעה לפנות 168 יח״ד ולבנות במקומן 500 יח״ד חדשות. מתוך היחידות שייפונו 144 יח״ד יהרסו ו-24 יח״ד יוסבו לשימוש ציבורי. כמו כן, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ-12 דונם, בו ימוקמו מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים, ומוסדות נוספים במידת הצורך.

[2] הצדדים אינם חלוקים על שטח הדירה של כ- 83 מ״ר. שטח הדירה הרשום 48 מ״ר.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

7.1. **<u>תכנית מתאר גב/99 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1233 מיום 18/11/1965</u>**

בהתאם לתשריט החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים ג'". בהתאם ללוח החלוקה לאזורים (עפ"י תקנון מוקלד), הוראות הבניה הינן כדלקמן:

השטח המינימאלי של המגרש:	1,000 מ"ר
שטח הבניה המקסימאלי:	25%
מס' יח"ד לדונם נטו:	11
מס' קומות מקס':	3 קומות על עמודים 50% או 87.5% המחולקת ל-3 קומות על קומת עמודים מפולשת.
מקום חניה:	לכל 2 דירות בגבולות המגרש
קווי בניין:	קדמי – 8 מ'; כמסומן בתשריט התכנית או לפי תכנית בנוי מיוחדת; צדדי – 6 מ'; אחורי – 10 מ'

7.2. **<u>תכנית גב/333 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2667 מיום 30/10/1980</u>**

מטרת התכנית היא לקבוע חזית ארכיטקטונית אחידה ע"י תוספת בניה למגורים. שינוי בקו בניין בהתאם למסומן בתשריט.

קו הבניין בחזית הפונה לשטח ציבורי הפתוח (שביל להולכי רגל) מ- 4 מ' ל-3 מ'.

תוספת הבניה בשטח תכולת התכנית תהיה מותרת בהתאם לתשריט המצורף. קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט. הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד. בהתאם לתשריט הבניין שבנדון מסומן כבניין א' בו מותרות הרחבות מטיפוס 1 לכיוון צפון ומטיפוס 2 לכיוון דרום. טבלת שטחים לבניין א' הינה כדלקמן:

תיאור דירה	שטח דירה קיים ללא ח. מדרגות	תוספת שטח בניה	תוספת שטח מרפסות	סה"כ שטח תוספת בניה	סה"כ שטח דירה חדש
דירה קיצונית - מזרח	66.93	12.51	17.20	29.71	96.64
דירה קיצונית - מערב	66.93	13.41	17.20	30.61	97.54
דירה אמצעית	65.39	9.60	18.69	28.29	93.68

7.3. **<u>תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2797 מיום 25/03/1982.</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט דוגמא. להלן עיקרי הוראות התכנית: "מגדל יציאה"[3] בשטח פרטי[4] לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%; גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'; לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש. עליית גג בשטח פרטי תותר, בין היתר, בתנאי כי שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה

[3] "מגדל יציאה" מוגדר כמבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.

[4] השטח המקסימאלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כשטח פרטי יהיה 75% משטח הגג.

על גג קומה חלקית. 25% משטח הגג ישאר כחלק מהרכוש המשותף. המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ-1.2 מ׳.

7.4. **<u>תכנית גב/258/א׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2874 מיום 16/12/1982.</u>**

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג׳, אחוזי הבניה הכוללים הינם 4 קומות X 28% מעל קומת עמודים מפולשת.

הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד׳ לא תהיה עוד בתוקף.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי תכנית, בכפוף בין היתר, לתנאים הבאים: שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ״ר; אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי תכנית החלה על המקום; לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

בבנייני מגורים קיימים, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע״ח מרפסות ו/או לאשר סגירת מרפסות, בתנאים.

בבניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית, בסמכות הועדה להתיר הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים עפ״י תכנית זו.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטח של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג; מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ״ר לכל יח״ד שימוקם בקומת המרתף; מחסן בשטח של עד 12 מ״ר ומוסך בשטח של עד 15 מ״ר בבתים דו-משפחתיים או חד משפחתיים, לכל יחידת דיור.

7.5. **<u>תכנית גב/333 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3101 מיום 26/09/1984</u>**

ביחס למבנה שבנדון התכנית אינה משנה את הזכויות שהותרו בתכנית גב/333.

7.6. **<u>תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4235 מיום 28/07/1994.</u>**

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות[5] בבניין, כשטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית[6]. אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף[7]. קווי הבניין של קומת/ות המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין (ניתן להגדיל את קומת המרתף בתנאים). גובה קומת/ות המרתף הנמדד בין המפלס

[5] בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכד׳.

[6] חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר מחסן לכל דירה (בכפוף לתנאים). כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה. קומת מרתף תחתונה לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי במרתף (בכפוף לתנאים).

[7] בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף, על פי המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ׳ (ניתן להגדיל את הגובה בתנאים).

7.7. **<u>תכנית גב/353/ד פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4235 מיום 28/07/1994.</u>**

בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ״ד לא יעלה על 23 מ״ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ׳. 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף. תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. בניית עליית גג תותר אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳, מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימאלי של גג הרעפים לא יקטן מ-40%.

7.8. **<u>תכנית גב/מק/258/ו פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4690 מיום 22/10/1998.</u>**

בין מטרות התכנית: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ״ז – 1967, במסגרת הוראות התכנית; לשנות קווי בניין; לקבוע הוראות בינוי או עיצוב לבניין מדורג, דירות גן. להלן עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים ג׳ (99):

אחוזי הבניה במצב קיים:	מס׳ קומות: 4 + מפ׳; אחוזי בניה: 112%
תוספות מוטמעות לפי תכנית זו:	6% +5% בגין מעלית
סה״כ אחוזי בניה לבניין (לקומה):	123% לבניין (31% לקומה).

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ׳ במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.

עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת[8] במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי האזורים.

7.9. **<u>תכנית גב/מק/433 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4701 מיום 23/11/1998.</u>**

מטרת התכנית לאפשר הוספת מעליות נוספים לבניינים קיימים.

7.10. **<u>תכנית גב/מק/353/ה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4701 מיום 23/11/1998.</u>**

בין מטרות התכנית, לקבוע הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה. בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ״ד לא יעלה על 23 מ״ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובהו 2.5 מ׳ (תותר הגבהת

[8] אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות, תוספת זו היא מכח תכנית גב/385.

גובה הגג עד 2.7 מ׳ בתנאים). תותר הקמת פרגולה[9] בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ״ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. תותר בניה של עלית גג. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ-40%.

7.11. **<u>תכנית גב/מק/2002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5169 מיום 24/03/2003.</u>**

מטרת התכנית, קביעת הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים. תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות, על פי תקנה 13 (ב)(3) לתקנות התו״ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב – 1992.

באזור מגורים ג׳ (4 קומות + ק. מפולשת לפי תכ׳ 99), זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטחי בניה עיקריים	סה״כ לבניין 123% (סה״כ לקומה: 31%)
שטחי שירות	מעל הקרקע 35 מ״ר ליח״ד; מתחת לקרקע: 200%
מחסנים דירתיים:	10 מ״ר[10]
הערות:	על הגג יותרו 23 מ״ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם[11].
	לא תחול מגבלת מס׳ יח״ד מרבי לדונם.

זכויות הבניה המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

גובה בניין מותר 6 + ק. מפולשת / קומת כניסה. ההוראות בדבר מס׳ קומות מקסימלי המפורטות בטבלה שבתכנית מס׳ 99, סד 16. ב. מבוטלות. הוועדה רשאית להתיר בניית קומות נוספות (בתנאים).

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין (בתנאים). הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג (מעבר

[9] הקירוי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים.

[10] מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין. השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליח״ד, ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.

[11] גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ׳.

למפורט בתכנית[12]). הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר.
תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ״ר לכל יח״ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר; שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ״ר לכל יח״ד או על חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר ובלבד שלא יעלה על 30 מ״ר. בחצרות פרטיות תותר הקמת מצללה החורגת ב-2.5 מ׳ או 40% (לפי הנמוך בין השניים) מהמרווח בצידו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.
הועדה תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף. גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי.
ניתן לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה בה יותרו, בין היתר, דירות גן.

7.12. **<u>תכנית גב/מק/353/ו׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5367 מיום 15/02/2005.</u>**

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר לרבות ממ״ד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ״י כל תכנית בת תוקף. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ׳ מהצד הפנימי של מעקה הגג (מידה קטנה יותר בתנאים).

7.13. **<u>תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6292 מיום 12/09/2011.</u>**

מטרת התכנית, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות. להלן עיקרי הוראות התכנית:

דירות גג:

שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ״ר, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ״ר לכל יח״ד שבקומה העליונה.
תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכולל דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ״ר.
שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ״ר.
תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

קומת גג:

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית. כל קומה מעבר לקומה אחת תחשב במניין הקומות.

חדר יציאה לגג:

[12] הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר; בבניין חדש ניוד שטח חדר היציאה לגג לאחת הקומות מתחתיו (בתנאים).

חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה, ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

מצללות:

גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג. בדירות גג דופלקס ו-או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד.

7.14. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

מצב חדש

7.15. **תכנית גב/589 (503-0220798) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7644 מיום 17/12/2017 (עפ"י משרד האוצר מנהל התכנון צוין כי התכנית אושרה ביום 03/06/2018).**

מטרות התכנית: התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור (סניף תנועת בני-עקיבא) והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות; הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ"א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצורכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים והסדרת מערכת דרכים חדשה שתחבר את רח' ההסתדרות לדרך יצחק רבין; קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בנייה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור; הקמת מתחם למבני ציבור בשטח של כ-8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ-3 דונם; קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה; קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

עיקרי הוראות התכנית: קביעת יעודי קרקע כלהלן: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת; קביעת הוראות להקמת ארבעה מגדלי מגורים בני 25 קומות, הכוללים 500 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר, ממ"ד ומרפסת סה"כ 58,815 מ"ר עיקרי; קביעת שטחי רצפות לצרכי ציבור במבני המגורים למטרות חינוך, תרבות, קהילה ורווחה; קביעת מתחם למבני ציבור בשטח של כ-8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ-3 דונם, הכולל זכויות בניה בהיקף מירבי של 77,846 מ"ר (עיקרי + שירות); קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

מס' יח"ד מצב מאושר:	168
מגורים מצב מאושר:	16,040

עוד בהתאם להוראות התכנית:

- **שטחים משותפים**: לכל בנין יוקצו 250 מ"ר ש"ע כרכוש משותף לשימוש מועדון דיירים, ח. כושר וכו'. שטחים שלא ינוצלו לא ניתן יהיה לניידם לשימושים אחרים ויתכלו.
- **הוראות בינוי:** 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר; 40% דירות בשטח עיקרי עד 100 מ"ר; יתרת יחה"ד יהיו דירות בתמהיל מגוון לשיקול מבקש ההיתר והוועדה המקומית. לכל יח"ד יתווסף ממ"ד/ממ"ק ומרפסת בש"ע של 15 מ"ר בממוצע ליח"ד. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה.
- **פרוגרמה לשטחי ציבור:** התכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 250 מ"ר עיקרי שימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, שירשמו ע"ש עיריית גבעתיים, למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה. תותר הצמדת חצר לשטחים אלו בתחום המגרש, ששטחה יקבע בהתאם למסומן במסמך לעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע

ישמש כש"ש לכל דיירי הבניין. הגישה לשטחים הציבוריים תופרד ככל הניתן מהכניסה הראשית לבניין

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע[13]:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר								אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות				קו בניין
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
			גודל מגרש כללי	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מגורים ד'	1	3,821	25,657.5 + 3,750 מרפסות	(1)	14,000	-	14,000	54,157.5			1,417	60	250	25	(2)	6	(3)	(4)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	3,821	500		-	-	-	500			13							
מגורים ד'	מגורים ד'	2	3,903	25,657.5 + 3,750 מרפסות	(1)	14,000	-	14,000	54,157.5			1,388	60		25	(2)	6	(3)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	3,903	500		-	-	-	500			13		250					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	7,315	20,116	(6)	7,041	-	36,575	63,732	(7)		871	60		8		5	(3)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	1,232	3,388	(8)	1,186	-	6,160	10,734	(7)		871	60		15	(9)	5	(3)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6	388	1,067		373	-	1,940	3,380	(7)		871	60		15		5		

הערות ברמת הטבלה:

1. בתאי שטח 1-2 בייעד מגורים ד' (סה"כ 2 תאי שטח / 4 מגדלים):
   א. ש"ע ממוצע ליח"ד 100 וסה"כ 50,315 מ"ר עיקרי למגורים.
   ב. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בש"ע ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 7,500 מ"ר עיקרי (סה"כ 3,750 מ"ר בכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   ג. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 250 מ"ר ובסה"כ 1,000 מ"ר למתחם (סה"כ 500 מ"ר לכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   ד. לכל מבנה ייקבעו 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, למטרות חינוך, תרבות וקהילה. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי. תתאפשר התמדת חצר ייעודית בתחום המגרש בהתאם לשימוש הציבורי.
2. קומות טכניות ו/או גלריה המכילות לפחות דירה אחת למגורים, תחשבנה כקומה למגורים ותכללנה במניין מספר הקומות למגורים המותר לבניה.
3. התכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא ניתן לממש זכויות בניה מכח תמ"א 38.
4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

1) כולל 500 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.
2) קומות למגורים.
3) תוספת במס' קומות החניון על מנת לעמוד בתקן החניה לא תיחשב כסטיה ניכרת.
4) על פי הסימון בתשריט.
5) 15 מ"ר מרפסת ליח"ד.
6) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
7) שטחים עבור חניון תת"ק ושימושים ציבוריים נלווים. השטחים לצורך החניון התת"ק והשימושים ציבוריים נלווים יסווגו כש"ש או עיקרי לפי העניין. את השטחים הללו לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר מעל פני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
8) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
9) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

איחוד וחלוקה: **תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט.** כל השטחים הציבוריים והדרכים יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה. הוועדה המקומית תוכל לתפוס חזקה ולהוציא היתרי בניה בשטחים

[13] האמור בטבלה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. יצוין כי בטבלה קיימת סתירה בין סה"כ שטחי הבניה כמפורט בעמודה שכותרתה "סה"כ שטחי בניה", לאלה המפורטים בעמודות הקודמות של שטחי הבניה (מעל הכניסה הקובעת – עיקרי / שירות; מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי/שירות). כמו גם סתירה להערות ברמת הטבלה ראה הערה 1. א. בשומה זו יובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו בעמודות השונות (לפי הפירוט הנרחב).

הציבוריים העתידיים (כגון הרחבת דרכים, העברת תשתיות ופיתוח המרחב הציבורי) בהסכמת בעלי הקרקע. **במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כל יח"ד הקיימות בתחום התכנית ייקוצבו לתאי שטח מס' 2 2-1 ביעוד מגורים.**

8. **רישוי:**

להלן מסמכי הרישוי כפי שהוצגו בפני ע"י הצדדים:

8.1. רשיון מס' 3147 מיום 14/04/1965, ניתן להקמת בית מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ושרותים בכל קומה, לפי תכנית מאושרת מס' 5647.

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5647 מיום 20/03/1964, עולה כי שטחי הבניין הינם כדלקמן: מקלט – 60 מ"ר בקומת מרתף; 4 קומות טיפוסיות בשטח כולל של 1,460.84 מ"ר; שטח מרפסות כולל 167.40 מ"ר.

8.2. הוצג בפני תשריט מאושר לתוספת בניה באגף הדרום-מערבי של הבניין שבנדון, ממנו עולה כי שטח כ"א מהדירות המורחבות באגף לאחר הרחבה הינו 84.99 מ"ר + 2.36 מ"ר מרפסת.

9. **המצב הקנייני:**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 14/09/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6162
חלקה:	122
תת חלקה:	19
תיאור:	דירה בקומה רביעית בשטח 48.00 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 5/720, מבנה א'
בעלויות:	סטצי נסים; בשלמות
הרכוש המשותף:	7,760 מ"ר
תת חלקות:	145
מס' מבנים:	5

9.2. הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 18/08/2021 ממנו עולה כי התמורה הינה בסך של 3,070,000 ₪. המיסוי כדין.

9.3. הוצג בפני העתק טיוטת הסכם (לא חתום) לפינוי בינוי במתחם הרחוב ההסתדרות 11-3, ממנו עולה, בין היתר, כי בגין מסירת דירות נוכחיות אשר הורחבו, כל המוצמד אליהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף ליזם, יקבל הדייר יחידת תמורה אשר שטחה לא יפחת מ-120 מ"ר. בנוסף, לדירת התמורה יוצמדו: מרפסת שמש לא מקורה בשטח מינ' 12 מ"ר; מחסן בשטח מינ' 4 מ"ר; חניה תת"ק. היזם ישלם לדייר דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט במועד הפינוי בהתאם לגודל הדירה הנוכחית. החל ממועד הפינוי ועד לחלוף 14 יום מיום השלמת ומסירת דירת התמורה לדייר.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
גב/589	01/01/2018	565,000	לא חלה השבחה

10.2. **<u>גב/ 589 למועד הקובע 01/01/2018</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל בכפוף לשווי המגלם את הזכויות הנוספות בנכס, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית גב/589. באומדן השווי במצב החדש, הובא בחשבון השווי המשוקלל משתי חלופות: חלופה א' – בה נבחן השווי כנגזרת בשיעור של 0.552% מסך השווי של תאי שטח 1 ו-2. באומדן השווי, הובאו בחשבון כלל השטחים הסחירים[14] בניכוי עלויות הריסה ופינוי של חמשת המבנים בתחום החלקה, כמו גם עלות הקמת מבני ציבור (1,000 מ"ר). השווי במצב חדש, חושב בכפוף למקדם דחייה ובתקופת הביניים, הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים (היוון דמ"ש). חלופה ב' – בהתאם לעסקת המכר מיום 18/08/2021 ובהתאמה למועד הקובע בעניינו (מקדם 0.9).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ"ר
מצב קודם	
מ"ר בנוי מגורים מגלם זכויות נוספות	25,000
מצב חדש	
מ"ר מבונה למגורים (לא כולל מע"מ)	11,000
דמ"ש ליח"ד ממוצעת לחודש	60 למ"ר (₪/לחודש)

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם (טרם הפקדת תכנית גב/589): נסקרו 12 עסקאות בגושים 6163 חלקות 71, 73 ו-6162 חלקות 45, 159 ו-175 (מהשנים 2015-2016), מרח' המאבק וההסתדרות, דירות 3-2 חד'.
- נסקרו 4 נתוני שוק למחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים.
- נסקרו 18 עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה, מהשנים 2016-2018, בגושים 6161 , 6156, 7105, 6168, 6166, 6167 מרחובות הכנסת, שדה בוקר, הכנסת, הרצוג, ערבי נחל , המעגל , סירקין ויפה נוף, מהן מתקבל שווי למ"ר

[14] לאור המימוש במכר הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

בנוי בממוצע בסך של 30,000 ₪. ומניתוח בגישת החילוץ[15] מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 12,360 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			83
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,075,000**
שווי מצב חדש			
חלופה א׳			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000
סה״כ			622,215,000
עלויות הריסה ופינוי (5 מבנים בני 4 קומות)			-2,300,000
עלות הקמת מבנה ציבור	1,000		-8,500,000
סה״כ שווי חדש			611,415,000
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.552%	3,375,010.80
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 6%		0.665	2,244,382
דמי שכירות בתקופת הביניים	60	7 שנים ; 4%	358,683
סה״כ שווי במצב חדש			2,603,065
חלופה ב׳ - בהתאם לחוזה			
תמורה מתואמת למועד הקובע	3,070,000	0.9	2,763,000
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪			**2,640,000**
ההשבחה ב-₪			**565,000**

[15] 17% מע״מ ; 20% יזמות ; 9,000 ₪ עלות בניה כולל חניה.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקש:</u>

- **שווי מצב קודם**: במצב הקודם קיימת דירה בשטח של 83 מ״ר, בקומה רביעית ללא מעלית, במבנה שיכון טורי עם מספר כניסות שנבנה בשנות ה-60, ללא חניה, ללא מרפסת שמש וללא מחסן. שווי הדירות בקומה העליונה (רביעית), במבני השיכון כשהן במצב תחזוקתי התואם את גילן, הוא נמוך. השווי בשומת המשיבה במצב הקודם מגלם גם פוטנציאל של זכויות להרחבות, כמו גם פוטנציאל בדירות בקומה העליונה לחדרי גג על גג שהוא רכוש משותף, וכן את כלל המרכיבים (התאמה, דחייה/ מושע). לא ניתן להעריך את שווי הנכס במצב הקודם בשווי מ״ר בנוי גבוה המכלם יתרת זכויות בניה ובנוסף להעריך גם את יתרת זכויות הבניה בנכס. בשומת המשיבה פורטו נתונים גם בדירות בקומות עליונות כפי שגם בא לידי ביטוי בשומות השמאים המכריעים (שומות קוט וסרחאן). בנוסף, לאחרונה ניתנה שומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן לגבי דירה בקומה עליונה ברח׳ ההסתדרות 34 א׳ גו״ח 6162/45, בה נקבע שווי למ״ר בנוי במצב הקודם של 25,000 ש״ח לדירה בקומה העליונה, השווי מגלם את כל זכויות הבניה הקיימות במצב הקודם, וברור שזכויות אלה כוללות גם זכויות לחדרי גג לדירות עליונות על גגות משותפים. עוד צוין כי במועד הקובע בשנת 2018, הסיכוי שהייתה מתקבלת הסכמת דיירים לבניית חדר על הגג, המוצמד לדירה העליונה הוא אפסי ולראיה לא נבנה ולו חדר גג אחד על המבנים הכלולים במתחם. הדירות בקומה העליונה שווין נמוך יותר בשל העדר מעלית. ועסקאות ההשוואה מגלמות את הפוטנציאל לתכנית פינוי בינוי אשר היו על הכוונת שנים קודם לכן עוד לפני הפקדת התכנית.
- **שווי מצב חדש:** דירות התמורה תמוקמנה בקומה גבוהה יותר, במגדל מגורים מודרני, עם נוף מרהיב, בשטח שלא יפחת מ- 120 מ״ר[16], ובתוספת מרפסת שמש 12 מ״ר, מחסן, וחניות תת קרקעיות.
- **ערכי שווי:** השווי בשומת המבקש נמוך ואינו משקף את רמת המחירים הגבוהה בסביבה. השמאי בועז קוט בהכרעתו לנכס בגו״ח 6163/73 ברח׳ ההסתדרות 37 קבע שווי למ״ר בנוי בסך 30,000 ₪ (על בסיס ערכים מהשנים 2016-2018) ובגישת החילוץ קבע[17] שווי למ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪ (17% מע״מ; 20% יזמות; ע. בניה 9,500 ₪). בהתייחס לנתוני ההשוואה צוין כי ברח׳ יפה נוף מחיר המכירה לדירות חדשות במועד הקובע ולפני כן, נע בין 35-33 אלף ₪ למ״ר; נתוני השווי מרח׳ ערבי נחל שהינו רחוב ראשי וסואן אינם משקפים את מיקום הנכס הנדון והם נמוכים מהשווי בנכס הנדון; עוד הפנתה לנתונים נוספים בפרויקט בגו״ח 6162/163 ברח׳ המאבק 15 משנים 2020-2021, בו ערכי השווי השווים נעים בין 37-47 אלף ש״ח למ״ר בנוי, לגביו נטען כי הינו המתחם הראשון בתכנית פינוי בינוי בסביבה בו החלו לשיווק דירות במגדלים, בדומה לנכס הנדון. בעת חילוץ

[16] בתגובת המשיבה מצוטט מס׳ 8 מהסכם פינוי בינוי במתחם בין חברת גינדי יזום ופיתוח בע״מ לבין בעליי הזכויות.
[17] בגישת החילוץ התקבל כ-12,000 ₪ למ״ר מבונה. למען הזהירות התחשיב הינו לפי 11,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה.

שווי הקרקע משווי בנוי של 33 אלף ₪ למ״ר ברח׳ יפה נוף, מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 14.5 אלף ₪ למ״ר מבונה. מתחם יפה נוף רלוונטי לנכס הנדון מבחינת ערכי השווי, שכן הוא אינו על רחוב ראשי כמו רח׳ ערבי נחל.

- **דחייה**: מקדם הדחייה בשומת המבקש גבוהה ואינה תואמת את התקדמות ביצוע הפרויקט בפועל. במתחם הנדון נחתם הסכם פינוי בינוי עם חברה יזמית. ואף נערכה תכנית מפורטת ונערכו טבלאות הקצאה המצויות בשלבי אישור סופיים. לשם השוואה נטען כי במתחם המאבק אושרו טבלאות הקצאה. תכנית רח׳ המאבק אושרה ביולי 2018 וטבלאות ההקצאה אושרו כשנתיים וחצי לאחר מכן (תכניות גב/3/431, 4/431, 6/431). לכן הדחייה צריכה להיות קצרה יותר מזו בה נקב שמאי המבקש. הפנתה לשמאות המכרעת במתחם שנערכה ע״י אריה אריאל (גו״ח 6162/160), בה נקבעה דחיה של 7 שנים. בשומתו של השמאי אריאל, נקבעה השבחה לדירה בשטח דומה, בסך 507,000 ₪. עוד נטען כי שווי הדירות במבנה בו ממוקמת הדירה בשומת אריה אריאל ברח׳ ההסתדרות 4, גבוה יותר במצב הקודם, שכן מדובר בבניין חדש יותר, עם מעלית וחניה. במצב החדש דירות אלה יקבלו לפי ההסכם עם היזם, דירה בשטח של 126 מ״ר.
לטענת שמאית המשיבה, הדחיה צריכה להימדד עד להתארגנות הדיירים ואישור טבלאות הקצאה, המאפשר הוצאות היתר בניה ולא עד קבלת דירת התמורה, מאחר ומעריכים את שווי הזכויות במצב החדש וככל ומעריכים קרקע בה לא הייתה מניעה להוצאת היתר בניה הרי זו נאמדת כזמינה. בנכס הנדון קיימת התארגנות דיירים. במועד הקובע כבר היה הסכם עם קבלן.
- **עלויות הריסה:** שטחי הבניה שצוינו בשומת המבקש אינם תואמים את היתרי הבניה לטענתה סך השטחים מסתכם בכ-8,860 מ״ר בלבד. נטען, כי אין להביא בחשבון הרחבות לגביהן לא ניתן היתר בנייה. השטחים בשומת המבקש נקבעו ללא כל ביסוס/אסמכתאות. בשומה הכלכלית לפרויקט אכן צוין כי הורחבו שטחי הדירות אולם לא פורטו היתרי הבניה. העובדה שקיים ריבוי היתרים אינה מעידה על כמות הדירות שהורחבו. יתכן וישנם מספר היתרים לאותה דירה. יתכן ומדובר בהרחבה נוספת לאותה דירה. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח כולל של כ-9,200 מ״ר לפי 250 ₪ למ״ר.
- **עלות כרית עצים והעתקה**: בכל פרויקט של הריסה ובינוי נדרש טיפול בעצים קיימים ואלה מהווים חלק מעלויות הבניה ואין להביא בחשבון עלות נוספת זו. העסקאות כולל העסקה שבנדון מגלמות את כלל המרכיבים לרבות טיפול בעצים הקיימים. השווי בשומת המשיבה, בסך של 11,000 ₪ הינו על הצד הזהיר ומגלם גם רכיב זה. בשומות מכריעות בסביבה לא הובאו בחשבון עלויות אלו כעלויות נוספות במסגרת עלויות הפרויקט.
- **עסקה בנשוא השומה**: הדירה הנדונה נמכרה בסך של 3,070,000 ₪ ביום 18/08/2021, מקדם ההתאמה הראוי למועד הקובע הינו בשיעור של 10% וזאת

בהתחשב בין היתר במקדמי ההתאמה לזמן שנקבעו בשומות המכריעות בסביבה (בועז קוט). בהתאמה זו מתקבל שווי חדש של 2,763,000 ₪. מקדם ההתאמה לזמן שנקבע בשומת המבקשים אינו סביר, לא צוינו אסמכתאות לשיעור ההפחתה בשומתו וזו חורגת ממתחם הסבירות.

- **סבירות שומת המבקש:** כל התחשיבים בשומת שמאי המבקש הן במצב הקודם והן במצב החדש, אשר כתוצאה מהן אין השבחה בגין התכנית, אינם סבירים ואינם מתיישבים עם ההיגיון, שכן דירת התמורה שוויה כפול משווי הדירה הקיימת.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

בחישוב ההשבחה חושב שווי הדירה במצב הקודם לעומת שווי התמורה הצפויה בדחייה הצפויה.

במצב קודם הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בקומה רביעית ואחרונה, פינתית בעלת 3 כיווני אוויר. הובא בחשבון כי לדירה זכויות בניה להוספת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר מתוקף תכנית גב/353/ו. בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב עולה כי את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג יש לייחס לדירה בקומה העליונה. באומדן השווי נלקח בחשבון מרכיב המושע/דחייה לניצול זכויות בגג בשיעור של 80%. עוד נטען כי לאור העובדה כי שטח הדירה לאחר הרחבה קטן מ-140 מ״ר, הרי שאין מחלוקת כי אין חבות בגין תכנית זו.

במצב חדש, הובאו בחשבון עלויות החלות על היזם לשם ביצוע הפרויקט:

- עלות הריסה ופינוי של השטחים הבנויים בתאי שטח 1 ו-2 (ההסתדרות 3, 5, 7, 9, ו-11), בהתבסס על הנתונים שהוצגו בחוו״ד של טבלת ההקצאות של התכנית המצויה בשלבי הכנה, ובתוספת הרחבות שבוצעו. עלות למ״ר הריסה נקבעה לפי 300 ₪/למ״ר (בהתבסס על חוו״ד כלכלית שהוכנה לתכנית).
- בהתאם למסמכי התכנית, היזם נדרש לביצוע הנחיות סקר העצים. עפ״י הסקר, במתחם 289 עצים חלקים מיועדים לכריתה, העתקה ושימור. בתחשיב שמרני נקבע מחיר אחיד לעץ בסך של 20,000 ₪; עלות שימור ממוצעת כ-2,500 ₪/לעץ; עלות כוללת לטיפול בעצים מסתכמת לכ-2,380,000 ₪.
- אין מחלוקת לעניין עלות הקמת מבני הציבור בשטח של 1,000 מ״ר, כפי שנקבעה בשומת המשיבה (8.5 משו״ח).
- חניות – נקבע כי כל החניות יהיו תת קרקעיות וכ-10% - 15% מכמות החניות יהיו חניות אורחים ולא יוצמדו לדירות במתחם. מרכיב זה חל על היזם ללא תמורה כספית.
- עפ״י תכנית איחוד וחלוקה גב/מק/589/1 (טרם הופקדה[18]), חלקה היחסי של חלקת המשנה שבנדון בגו״ח 6162/122 הינו 0.0552%.
- מרכיב הדחייה צריך לשקף דחייה של 10 שנים (לפי ש.ה. 6%), מהטעמים הבאים:
  - בין התנאים להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה. כיום כ-4 שנים ממועד אישור התכנית, טרם הופקדה התכנית. ממועד אישורה הצפוי (5.5 שנים לאחר אישור התכנית), יש להוציא היתר בניה, הליך

[18] בתאריך 27/10/2021 נערך דיון שבו הומלץ להפקיד את התכנית בתנאים.

שאורך עוד כשנה וחצי. תקופת הבניה של הבינוי המתוכנן צפוי להימשך 3-4 שנים.

- תאגיד המים לא מאשר היתר בניה עד שיפתרו את בעיית המים בעיר, היות ואין מאגר מים (כמפורט בהחלטת ועדת המשנה לעניין תכנית גב/מק/589/1 מיום 27/10/2021 ; מצטט מסעיפים 6 ו-8).
- מרכיב המושע – היות והפרויקט מורכב הכולל 144 יח״ד יש לתת התייחסות לבעיית המושע והסכמת כל הבעלים במתחם.

ערכי שווי בשומת המבקש:

להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לנתוני השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה: בהתייחס לשווי מ״ר בנוי במצב קודם, נטען כי השווי צ״ל בסך של 25,750 ₪/למ״ר בנוי ברוטו[19]. וזאת בהתבסס על ניתוח אותם עסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. נטען כי העסקאות נערכו בשנים 2015-2016. בניתוחו הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום (1.1-1), קומה (0.9—1) ומועד (1.15-1.1). בהתייחס לשווי מ״ר בנוי למגורים במצב חדש, נטען כי השווי בסך של 30,000 ₪/למ״ר הינו בתחום הסביר. בניתוחו בגישת החילוץ[20] מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למ״ר.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			83
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,734
ערך הדירה			2,135,922
ערך זכויות לח. יציאה לגג			480,000 [1]
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,615,949**
שווי מצב חדש			
חלופה א׳			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			10,000
סה״כ			565,650,000
עלויות הריסה ופינוי (5 מבנים בני 4 קומות)	10,907 [2]	300	-3,272,085
עלויות עצים (העתקה, שימור, כריתה)	289		-2,390,000 [3]
עלות הקמת מבנה ציבור	1,000		-8,500,000
סה״כ שווי חדש			551,487,915
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.552%	3,044,213
דחייה כולל מושע 10שנים בריבית 6%		0.56	1,699,873
דמי שכירות בתקופת הביניים	60	12 שנים ; 4%	491,875
סה״כ שווי במצב חדש			2,191,748
חלופה ב׳ - בהתאם לחוזה			
תמורה מתואמת למועד הקובע	3,070,000	0.8	2,456,000
ההשבחה ב-₪			**לא חלה השבחה**

[19] לדירות שלא צוין שטח ברוטו ניתנה תוספת בשיעור של 10% לשטח נטו (החי״מ – הרשום).

[20] 17% מע״מ ; 24% יזמות (בהתאם לחוו״ד כלכלית לתכנית ; 11,000 ₪ עלות בניה ישירה עקיפה ומרתפים).

<u>הבהרות לתחשיב:</u>

1. ח. יציאה לגג:

שטח ח. יציאה לגג	40
שווי מ"ר מבונה	10,000
מקדם ח. יציאה לגג	1.5
ערך הזכויות	600,000
מקדם מושע/דחייה	0.8
ערך הזכויות ב-₪	480,000

2. שטח בנוי: סה"כ בנוי לפי היתרי בניה מקוריים במבנים שברח' ההסתדרות 3,5,7,9,11 (לפי היתרים 5647, 3151, 3150 ו-3149): 9,093.4 מ"ר כולל מרפסות. אומדן שטח שהורחב 1,813.55 מ"ר [חישוב תוספת שטחים שהורחבו: 144 יח"ד * 80% (דירות שהורחבו) = 115 (במעוגל) * 15.77 שטח הרחבה = 1,813.55 מ"ר].
3. עלות טיפול בעצים:

עלות טיפול העצים	כמות	עלות ליח'	עלות כוללת
כריתה	197		900,000
העתקה	72	20,000	1,440,000
שימור	20	2,500	50,000
סה"כ			2,390,000

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

מצב קודם: באשר למצב הקודם, הדירה הנדונה היא דירה מיוחדת שכן היא קיצונית ובעלת 3 כיווני אוויר ואינה דירת "סנדביץ'", כמו כן, היא עברה שיפוץ בשנים האחרונות. המחיר שבו נמכרה מגלם גם את מצבה הפיזי.

שמאית המשיבה מציינת שתי שומות מכריעות ממתחם פינוי בינוי סמוך, של השמאים בועז קוט ועומר סרחאן ומציגה מהו השווי למצב הקודם אשר קבע כל אחד מהשמאים הנ"ל. השמאים קוט וסרחאן, מציינים בשומתם כי ערכי השווי במצב הקודם מגלמים את זכויות הבניה המוקנות במצב הקודם מכח תכניות מאושרות (הרחבות). לפי תיקון 126 לחוק, לדירות העליונות זכויות בניה לחדר יציאה לגג, לכן יש להביא בחשבון אותן זכויות במצב הקודם. שטח הדירה כולל אפשרות בניית חדר יציאה לגג, אינו עובר את ה 140 מ"ר הזכאים לפטור לפי ס1 19 ג'. העסקאות ונתוני השומות אליהן הפנתה שמאית המשיבה הן מדירות בקומות נמוכות יותר (אמצעיות) ולא בקומות העליונות של הבניינים.

- **עסקה במקרקעין שבנדון:** הדירה הנדונה נמכרה ביום 18/08/2021. שמאית המשיבה הביאה בחשבון את הסכם המכר לעניין המצב החדש, תוך ביצוע התאמה למועד קובע ינואר 2018, ותוך הפחתה קטנה של 10%.

לאור התמורות בשוק המקרקעין למגורים, ובמיוחד בשנה האחרונה, יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 20%. הפער בין התקופות בהתאם ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מדד כללי) הינו בשיעור של 15%.

- **דחייה:** התכנית המפורטת הכוללת טבלאות הקצאה טרם הופקדה, זאת למעלה מ-4 שנים ממועד אישור גב/589. כמו כן עד קבלת דירת התמורה לבעלים בפועל יעברו עוד 3-4 שנים ממועד היתר הבניה, שכן מדובר בפרויקט מורכב. בשומות המכריעות של עומר סרחאן ברח' ההסתדרות 20 (גו"ח

6162/45), נלקחה בחשבון דחיה ל-10 שנים, ובשל בועז קוט ברח' ההסתדרות 35 (גו"ח 6163/73), נלקחה בחשבון דחיה למשך 9 שנים. השמאית דנה שיחור בהכרעתה ברח' אדמית 8 (גו"ח 6163/73), הביאה בחשבון דחיה למשך 9 שנים. קיימת בעיה בהוצאת היתרי בניה באזור הנדון, שכן אין פתרון למאגר מים.

- **עלויות הריסה:** שמאית המשיבה מחשבת את העלויות לפי 250 ₪/למ"ר בנוי, זאת למרות שלמסמכי התכנית המאושרת צורפה חוות דעת כלכלית בה נקבעה עלות בסך 300 ₪/למ"ר. גם בשומות המכריעות של השמאים שיחור וקוט, הובאה בחשבון עלות של 300 ₪ למ"ר. בהתייחס להיקף השטחים המיועדים להריסה בחוו"ד הכלכלית בעמ' 12 צוין כי קיימות 24 דירות לא מורחבות בשטח ממוצע של 58 מ"ר וכן 120 דירות מורחבות בשטח ממוצע של 85 מ"ר. מכאן, שסה"כ השטח הבנוי הינו 11,592 מ"ר בבניינים ברחוב ההסתדרות 1,3,5,7,9-ו-11.
- **סקר עצים:** שמאי המשיבה לא מביאה מבחשבון עלויות אלה. העלויות בפועל עשויות להיות גבוהות מאלה הנקובות בשומת המבקש. מדובר במטלה הדומה למטלת בניית מבנה ציבור.
- **ערכי שווי:** עליית המחירים בשנה האחרונה קשורה לשוק באופן כללי ואינה קשורה לתכנית הנדונה כלל. נתונים בפרויקט "אאורה" אינם רלוונטיים למועד הקובע כלל.
  - בשומת עומר סרחאן ברח' ההסתדרות 20 גו"ח 6162/45/27, נקבע כי היטל ההשבחה בגין מכר דירה 131,000 ₪.
  - בשומת עומר סרחאן ברח' ההסתדרות 34 א' גו"ח 6162/45/162 נקבע היטל השבחה בסך של 181,000 ₪. מעיון בשומה עולים עיקרי הפרטים הבאים: שטח רשום 37 מ"ר שטח ברוטו כ-53 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומה ג' עליונה אך שמאי המבקשים לא התייחס לפוטנציאל זכויות הבניה להוספת חדר יציאה לגג והיות והטענה לא נטענה השמאי המכריע לא הביא בחשבון זכויות אלה בחשבון בפסיקתו. שם נחתם הסכם פינוי בשנת 2016 בעוד שבמקרה הנדון כאן, טרם נחתם חוזה עם הנישום. זאת ועוד, התוספת לדירה מסתכמת בכ-37 מ"ר (ובנוסף: 15 מ"ר מרפסת + מחסן 6 מ"ר + מקום חניה תת"ק). הדירה תהיה גבוהה בלפחות 7 קומות מקומתה הנוכחית והיטל מסתכם בכ-181,00 ש"ח ללא התייחסות לזכויות הבניה במצב הקודם להסופת חדר יציאה לגג, בעוד שבשומת המשיבה היטל ההשבחה מסתכם בכ-282,000 ₪ וגבוה ב-100,000 ₪ מפסיקת השמאי המכריע. בהתאם לטיוטת ההסכם שהוצגה בתגובת המשיבה, התמורה במתחם הינה לדירת תמורה בשטח של 120 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר + מחסן בשטח 4 מ"ר + חניה, תמורה הפחות ממה שעתיד להתקבל במתחם שבשומת סרחאן.

- הנכס בו דן השמאי אריה אריאל אינו בר השוואה, הנכס אינו במתחם הנדון, מדובר בדירה בקומה ראשונה ללא זכויות חדר על הגג ועלויות ההריסה בנכס זה שונות (הבניין אינו מיועד להריסה, אף לדברי שמאית המשיבה).
- שומת בועז קוט נערכה לדירה שנמכרה בחודש יוני 2020 ולכן זו אינה רלוונטית למכר הנדון, עקב עליית המחירים בשנה האחרונה.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית גב/589 (503-0220798) מיום 01/01/2018, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של כ-85 מ״ר, הממוקמת בקומה רביעית עליונה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 11, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-26 דונם, ומטרתה התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים, תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות, דהיינו, הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ״א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצרכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים, קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מאחר ובהתאם להוראות התכנית, במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כל יחידות הדיור הקיימות יוקצבו לתאי שטח 1 ו-2, להלן ריכוז זכויות הבניה בתאי שטח אלו (עפ״י סיכום זכויות הבניה בעמודות השונות שבטבלה[21]):

להלן <u>ריכוז</u> זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:							
יעוד	**שימוש**	**תאי שטח**	**מעל הכניסה הקובעת**		**מתחת לכניסה הקובעת**		**מס׳ יח״ד**
			עיקרי	**שירות**	**עיקרי**	**שרות**	
מגורים ד׳	מגורים ד׳	1-2	51,315 + 7,500 מ״ר למרפסות	28,000	-	28,000	500
	מבנים ומוסדות ציבור		1,000	-	-	-	-

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למתודולוגיה הראויה לבחינת השווי בשני מצבי התכנון. ההשבחה בשומות הצדדים, נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה נוספות מכח תכניות בתוקף ככל שקיימות, לבין חלקו היחסי של הנישום (שאף הוא אינו שנוי במחלוקת) כנגזרת משווי תאי שטח 1 ו-2 במצב החדש בהתאם לתכנית גב/589, וזאת בהתאם לפסיקה, ובשים לב לעסקת המכר שבוצעה במקרקעין שבנדון (בהתאמות הנדרשות). עם זאת, המחלוקות בין הצדדים הינן רבות הן לגבי הפרמטרים השונים אותם יש להביא בחשבון באומדן שווי תאי השטח בשלמות, הן לעניין מקדם ההתאמה למועד הקובע בגין העסקה בנשוא השומה, והן לעניין ערכי השווי.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

מתודולוגיה: בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית

[21] כאמור בהערת שוליים 13, האמור בטבלת זכויות והוראות בניה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. יצוין כי בטבלה קיימת סתירה בין סה״כ שטחי הבניה כמפורט בעמודה שכותרתה ״סה״כ שטחי בניה״, לאלה המפורטים בעמודות הקודמות של שטחי הבניה (מעל הכניסה הקובעת – עיקרי / שירות; מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי/שירות). כמו גם סתירה להערות ברמת הטבלה ראה הערה 1. א. בשומה זו יובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו בעמודות השונות (לפי הפירוט הנרחב).

המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב' השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".***

גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקת המכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, ואינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה. בהתאם אני סבור, כי התמורה בעסקה בדירה שבנדון הינה סבירה ומייצגת נאמנה את השווי במצב החדש. ויודגש כי גם הצדדים אינם חלוקים כי העסקה משקפת באופן מיטבי את השווי, אך המחלוקת ביניהם הינה לעניין מקדם ההתאמה למועד הקובע. המועד הקובע בעניינו הינו 01/01/2018, בעוד שהעסקה נערכה ביום 18/08/2021. בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות בין התקופות (כפי שזו נצפתה בעיר ת"א, עפ"י סקירות שנערכו ע"י משרד דנוס להט שמאי מקרקעין המבוססות על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים), עולה כי שיעור מקדם ההתאמה הינו כ-0.83 בין התקופות[22].

בשים לב לפער בין המועדים וכן לאור פס"ד אשדר, תובא בחשבון חלופה נוספת לפיה חושב השווי היחסי של זכויות הבעלים, במצב החדש, כנגזרת משווי תאי שטח 1 ו-2 בתכנית החדשה. לעניין זה, ראוי לציין כי המתודולוגיה בה נקטו הצדדים היא קביעת השווי במצב החדש, כנגזרת משווי תאי שטח 1 ו-2.

22

התאמה למועד הקובע לפי סקירת השתנות מחירי דירות שנערכה ע"י דנוס שמאים בשיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומת שבמשרד המשפטים						
המועד הקובע	01/01/2018	Q1/2018	תל אביב	2,970,000	**שווי מתואם**	**2,539,805**
מועד העסקה	18/08/2021	Q3/2021	תל אביב	3,590,000	התמורה	3,070,000
			שינוי	0.82729805		

שווי מצב קודם:

אני סבור כי הנתונים בעלי המתאם הגבוה יותר לשמש כבסיס לקביעת השווי הינו מעסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית (לפני דצמבר 2016), בעדיפות לכאלה שבוצעו בקומה אחרונה מרחוב ההסתדרות. עסקאות אלו ששטחן דומה לנשוא השומה (דהיינו, סביר כי הרחבת הדירה, ככל שהייתה קיימת בקומה הושלמה), מבטאות בצורה המיטבית את השווי במצב הקודם כמו גם את היקף זכויות הבניה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	כתובת הנכס	שנת בניה	שטח ארנונה	חדרים	קומה/מתוך	שווי מ"ר בנוי
6162-122-144	26/02/2015	1,275,000	ההסתדרות 3	1970	48	4	4/4	26,563
006162-0175-013-00	**16/02/2015**	**1,750,000**	**ההסתדרות 13**	**1966**	**72**	**3**	**4/4**	**24,306**
006162-0175-016-13	**24/03/2015**	**1,750,000**	**ההסתדרות 13**	**1965**	**75**	**3**	**4/4**	**23,333**
006162-0175-007-00	**26/06/2016**	**2,090,000**	**ההסתדרות 13**	**1990**	**72**	**4**	**4/4**	**29,028**
006162-0175-078-00	**22/10/2015**	**2,390,000**	**ההסתדרות 21**	**1970**	**98**	**4**	**4/4**	**24,388**
006163-0073-029-00	12/08/2015	1,575,000	ההסתדרות 31	1970	57	3	4/4	27,632
006163-0073-028-00	15/02/2016	1,550,000	ההסתדרות 33	1950	57	3	4/4	27,193
006163-0071-039-00	25/10/2015	850,000	ההסתדרות 50	1970	37	2	3/3	22,973
ממוצע כולל								25,677
ממוצע לדירות גדולות שסביר להניח כי הורחבו (ואינן מגלמות יתרת זכויות בקומה עצמה כי אם רק בקומת הגג)								25,264
ממוצע בנטרול עסקה חריגה								**24,009**
ממוצע בנטרול חריגים באדום	25/07/2015	Q3/2015	תל אביב	2,709,000				
התאמה למועד הקובע	01/01/2018	Q1/2018	תל אביב	2,970,000				
שווי מתואם למועד הקובע				1.096				**26,322**

הצדדים אינם חלוקים בדבר בסיס הנתונים במצב הקודם. קיימת מחלוקת לעניין היקף זכויות הבניה המגולמות בשווי וזאת לעניין זכויות הבניה בקומת הגג. לאחר בחינת ערכי השווי דלעיל, ובשים לב לנטרול הליכי קידום התכנית מחד[23] והתאמה למועד הקובע מאידך, אני סבור כי השווי במועד הקובע הינו בגבולות הסך של 25,500 ₪ למ"ר בנוי[24].

<u>תחשיב ההשבחה – עפ"י ניתוח עסקת המכר במקרקעין שבנדון:</u>

שווי מצב חדש: (עפ"י עסקת מכר במקרקעין שבנדון; בהתאמה למועד) 2,539,805 ₪

שווי מצב קודם: 83 * 25,500₪ = <u>2,116,500 ₪</u>

ההשבחה (חלופה א'): **423,305** ₪

[23] אף טרם ההפקדה.

[24] אציין כי בשומת השמאי המכריע בעז קוט בגו"ח 6163/71, ברח' ההסתדרות 46 גבעתיים, נקבע שווי מ"ר בנוי במצב קודם, למועד קובע 30/07/2018, בסך של 25,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב עפ"י ניתוח השווי במצב החדש, כנגזרת מתאי שטח 1 ו-2:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ"ר)			83
שווי למ"ר בנוי ב-₪			25,500
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,116,500**
שווי מצב חדש			
חלופה א'			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
מגורים	51,315	1.00	51,315
ממ"דים	6,250	1.00	6,250
סה"כ			57,565
שווי מ"ר קרקע מבונה (כבשומת המשיבה)			11,000
סה"כ			633,215,000
עלויות הריסה ופינוי מגלם העתקת/פינוי עצים (שטח כבשומת המבקש)	10,907	300	-3,272,100
עלות הקמת מבנה ציבור (כבשומת הצדדים)	1,000		-8,500,000
סה"כ שווי חדש			621,442,900
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.552 %	3,430,365
דחייה כולל מושע 7 שנים (שיעור היוון 7%)		0.62	2,136,259
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	61,200	6.00	367,326
סה"כ שווי במצב חדש			**2,503,585**
ההשבחה ב-₪ (חלופה ב')			**387,085**

בשקלול שתי החלופות הנ"ל החלופות מתקבל כי ההשבחה בנכס הנדון, הינה בגבולות הסך של 405,000 ₪.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בגבעתיים.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקת משנה 19 בגו"ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 11 בגבעתיים, הינה בסך של 405,000 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 202,500 ₪.

הסכום שלעיל יוצמד כחוק ולא יישא הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתקיים בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב